



TD: P-300/20

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju
Petrine 36, Zagreb
OIB: 59125695544

VLASNIK: QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju
Petrine 36, Zagreb
OIB: 59125695544

PREDMET PROCJENE: Procjena vrijednosti zemljišta

LOKACIJA: Pag, bb, Pag
k.č. 8671/16, k.o. Pag

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 20. veljača 2020. godine iznosi:

44.580,00 kn

ili

6.000,00 €

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 29 stranice s prilogima. Izrađen je u tri primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, veljača 2020. godine



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 2

S A D R Ź A J :

A. OPĆI DIO

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman
RJEŠENJE KOJIM SE ODOBRAVA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA – Quadriga Projekt d.o.o.
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz BZP-a –Neslužbena kopija
 - IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija
 - Izvadak iz geodetskog elaborata
 - Fotodokumentacija

B. OPĆI PODACI

- B.1. **OPĆI PODACI O NEKRETNINI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE**
- B.2. **PODACI O OČEVIDU I ZADATAK**
- B.3. **PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**
- B.4. **POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA**

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

- C.1. **NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**
- C.2. **REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)**
- C.3. **LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)**

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- D.1. **PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- D.2. **PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA**
- D.3. **STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI**
- D.4. **OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**
- D.5. **UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
- D.5.1. **Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
- D.6. **TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

G. IZJAVA VJEŠTAKA

H. SAŽETAK

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju**POLJOP. ZEMLJIŠTE****k.č. 8671/16, k.o. Pag****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 4

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * nekretnina
- 1 * - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - poslovanje nekretninama
- 1 * - čišćenje svih vrsta objekata
- 1 * - promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - djelatnost nakladnika
- 1 * - izdavačka djelatnost
- 1 * - usluge pripreme za tisak i objavljivanje
- 1 * - usluge informacijskog društva
- 1 * - djelatnost javnog informiranja
- 1 * - tiskanje časopisa i drugih periodičnih časopisa, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotografske, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisara, fotokopiranja i termokopiranja
- 1 * - gospodarenje šumama
- 1 * - proizvodnja šumskog reprodukcijanskog materijala
- 1 * - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca
- 1 * - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijanskog materijala
- 1 * - djelatnost maloprodaje, veleprodaje, uzgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama
- 1 * - djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
- 1 * - djelatnost gospodarskog ribolova
- 1 * - proizvodnja metala
- 1 * - proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
- 1 * - rezanje, oblikovanje i obrada kamena
- 1 * - proizvodnja vatrostalnih proizvoda
- 1 * - proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo
- 1 * - proizvodnja cementa, vapna i gipsa
- 1 * - proizvodnja proizvoda od betona, cementa i gipsa
- 1 * - prerada drva i proizvoda od drva i pluta
- 1 * - proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala
- 1 * - proizvodnja namještaja
- 1 * - održavanje namještaja
- 1 * - popravak namještaja
- 1 * - proizvodnja računala, te elektroničkih i optičkih proizvoda
- 1 * - organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi
- 1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 * - iznajmljivanje automobila, kamiona i motocikala
- 1 * - iznajmljivanje plovila
- 1 * - računovodstveni poslovi
- 1 * - djelatnost proizvodnje i stavljanje na tržište predmeta opće uporabe

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju**POLJOP. ZEMLJIŠTE****k.č. 8671/16, k.o. Pag****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 5

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | * | - popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo |
| 1 | * | - otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring) |
| 1 | * | - usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost |
| 1 | * | - posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu |
| 1 | * | - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima |
| 1 | * | - dorada šumskog reprodukcijanskog materijala |
| 1 | * | - djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina |
| 2 | * | - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina |
| 2 | * | - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|---|--|
| 3 | TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743 |
| | Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2 |
| 1 | - jedini osnivač d.o.o. |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|--|
| 3 | TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743 |
| | Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2 |
| 1 | - direktor |
| 1 | - zastupa pojedinačno i samostalno |

TEMELJNI KAPITAL:

- | | |
|---|----------------|
| 1 | 20.000,00 kuna |
|---|----------------|

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- | | |
|---|--|
| 1 | Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 31.07.2013. godine. |
| 2 | Izjava o osnivanju od dana 31.07.2013. godine Odlukom članova društva od dana 18.06.2015. godine mijenja se u čl. 3 djelatnosti društva, te se donosi potpuni tekst Društvenog ugovora od 18.06.2015. godine koji se dostavlja u zbirku isprava. |

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 09.04.19	2018	01.01.18 - 31.12.18	GFI-POD izvještaj

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju**POLJOP. ZEMLJIŠTE****k.č. 8671/16, k.o. Pag****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 6

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA**SUBJEKT UPISA**

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/17838-4	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	31.03.2015	elektronički upis
eu /	17.06.2015	elektronički upis
eu /	02.05.2016	elektronički upis
eu /	18.04.2017	elektronički upis
eu /	03.04.2018	elektronički upis
eu /	09.04.2019	elektronički upis

Pristojba: 10,00

Nagrada: 20,00

JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

Ja, javni bilježnik **Darja Bošnjak**, Zagreb, Ivana Lučića 2a,
temeljem članka 5. Zakona o sudskom registru po uvidu u sudski registar kojeg sam današnjeg dana
izvršila elektroničkim putem,

iz d a j e m**Izvadak iz sudskog registra za:**

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o., MBS 080864740, OIB 68545337483, Velika Gorica, Dr. Jurja
Dobriće 8**

Izvadak se sastoji od 4 stranice.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 31. a PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 5,00 kn.

Broj: OV-4400/2019
Zagreb, 10.05.2019.



Javni bilježnik
Darja Bošnjak

Javnobilježnički prisjednik
ANA ŠKARIĆ

Izrađeno: 2019-05-10 13:17:16
Podaci od: 2019-05-10

D004
Stranica: 4 od 4



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

POLJOP. ZEMLJIŠTE

k.č. 8671/16, k.o. Pag

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 7

A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-269/2019-5
Velika Gorica, 11. lipnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Tomislava Radmana, diplomirani inženjer građevinarstva, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 11. lipnja 2019.

riješio je

Tomislav Radman, dipl. ing. građ., OIB: 85664169743, iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Tomislav Radman, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrde o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 8

2

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-373/14-12 od 11. lipnja 2015. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

O tome obavijest:

1. Tomislav Radman
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

POLJOP. ZEMLJIŠTE

k.č. 8671/16, k.o. Pag

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 9

RJEŠENJE KOJIM SE ODOBRAVA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA – Quadriga Projekt d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-270/2019-7
Velika Gorica, 23. srpnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, za imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19– dalje u tekstu Pravilnik), 23. srpnja 2019.

riješio je

I. Utvrđuje se da pravna osoba QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, OIB: 68545337483, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te joj se ponovno odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen u tvrtci QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

Obrazloženje

Dana 26. travnja 2019. pravna osoba QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, sukladno odredbi čl. 4. Pravilnika, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje ovlaštenom pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložena dokumentacija i to rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, izvadak iz sudskog registra, rješenje o imenovanju Tomislava Radmana stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, polica osiguranja za fizičku osobu, polica osiguranja za pravnu osobu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za Tomislava Radmana i popis vještačenja pravne osobe u proteklom mandatu.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 10

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je pravnoj osobi QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8 odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-384/15-5 od 23. srpnja 2015., tvrtka je upisana u sudski registar, ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka i dostavila je popis vještačenja. Uvidom u spis ovoga suda utvrđeno je da je stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina Tomislav Radman, dipl. ing. građ., ponovno imenovan rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici od 11. lipnja 2019. broj 4 Su-269/2019-5, te da pravna i fizička osoba imaju zaključenu policu od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJESTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

POLJOP. ZEMLJIŠTE

k.č. 8671/16, k.o. Pag

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 11

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ IZVADAK IZ BZP-a



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAG
Stanje na dan: 20.02.2020. 23:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321532, PAG

Broj ZK uložka: 7036

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12684/2019

Aktivne plombe: Z-28372/2019, Z-30439/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8389/1106	PAŠNJAK SV. PETAR			1650	
		UKUPNO:			1650	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
QUAESTOR PAG D.O.O. U STEČAJU, OIB: 59125695544, ZAGREB, PETRINE 36		
3.2	Zaprimljeno 28.05.2019.g. pod brojem Z-12684/2019 Prvenstveni red upisa: Z-24695/2018 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, predlagatelj Vlatke Matanović iz Samobora, Starogradska 55, zastupana po odvjetniku Zvonimiru Maratoviću iz Zagreba, Jarunska ulica 35, izjavljen protiv ovosudnog rješenja posl. broj Z-6431/2018 od 21. ožujka 2018. godine, za nekretnine - zem. čest. 8389/1186 upisane u zk.ul. 6913 i zem. čest. 8389/1106 upisane u zk.ul. 7036 sve k.o. Pag.	na 2 (2.1)
3.3	Zaprimljeno 28.05.2019.g. pod brojem Z-12684/2019 Prvenstveni red upisa: Z-24702/2018 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, predlagatelj Božidara Marušića iz Zagreba, Petrine 36, zastupana po odvjetniku Zvonimiru Maratoviću iz Zagreba, Jarunska ulica 35, izjavljen protiv ovosudnog rješenja posl. broj Z-6431/2018 od 21. ožujka 2018. godine, za nekretnine - zem. čest. 8389/1186 upisane u zk.ul. 6913 i zem. čest. 8389/1106 upisane u zk.ul. 7036 sve k.o. Pag.	na 2 (2.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 30.07.2013. broj Z-2110/13 Na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, od 29. srpnja 2013. g., ovjeren po javnom bilježniku Katici Valić iz Zagreba, broj: OV-6695/13 od 29.07.2013.g., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisane u A-I, u iznosu glavnice od 1.690.954,00 eura (jedanmilijunšeststotinašesdesetsuša-devetstotinapdesetčetiri eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, za korist:	1.690.954,00 EUR	



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

POLJOP. ZEMLJIŠTE

k.č. 8671/16, k.o. Pag

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 12

Katastarska općina: 321532, PAG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7036

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	MATANOVIĆ VLATKA, OIB: 84964279707, SAMOBOR, STAROGRADSKA 55 MARUŠIĆ BOŽIDAR, OIB: 36625059360, ZAGREB, PETRINE 36		
2.			
2.1	Zaprimljeno 30.07.2013. broj Z-2112/13 Na temelju odredbi čl. 84. a ZZK (NN br.91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13, a na osnovi Prijedloga i rješenja zaprimljen kod Općinskog suda u Pagu od 30.07.2013.g., u z.k.ul. br. 7036 k.o. Pag, zabilježuje se pokretanja ovršnog postupka ovrhovoditelja Maratović Zvonimira iz Zagreba, Jarunska ulica 35, OIB: 09479047953, protiv ovršenika Quaestor Pag d.o.o. Zagreb, Petrine 36 (u zemlj.knjizi: Macanovićeve 17), na zem.čest. 8389/1106 upisane u A-I, z.k.ul. 7036 k.o.Pag, radi upisa reda prvenstva zabilježbe rješenja o ovrši.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 09.06.2016.g. pod brojem Z-11877/2016 Na temelju odredbi čl. 84. a ZZK (NN br.91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13, a na osnovi Prijedloga za ovrhu ..upisuje se - ZABILJEŽBA pokrenutog ovršnog postupka ovrhovoditelja predlagatelja odvjetnika Maratovića Zvonimira iz Zagreba, Jarunska ulica 35, OIB:09479047953, za zem. čest. 8389/1106 pašnjak Sv. Petar sa 1650 m2, upisane u A-I, protiv protustranke Quaestor Pag d.o.o. Zagreb, Macanovićeve 17, OIB:59125695544. (Petrine 36)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.02.2020.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 13

➤ **IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 14

➤ **POSJEDOVNI LIST**



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAG

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.02.2020. 23:57

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PAG (Mbr. 321532)

Posjedovni list: 4742

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	QUAESTOR PAG D.O.O. U STEČAJU, ZAGREB, PETRINE 36 (VLASNIK)	59125695544

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8671/16	SVETI PETAR	1650	42		
			PAŠNJAK	1650			
Ukupna površina katastarskih čestica				1650			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 15

➤ FOTODOKUMENTACIJA





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

POLJOP. ZEMLJIŠTE

k.č. 8671/16, k.o. Pag

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 16

B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti dijela nekretnine koja u naravi predstavlja poljoprivredno zemljište. Nekretnina se nalazi na otoku Pagu.

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
8389/1106	7036	///	Pag	pašnjak Sv. Petar	1.650,00		8671/16	Pag	4742
				UKUPNO :	1.650,00				

Predmetna parcela ima sljedeću površinu:

Opis	Površina zemljišta [m ²]
Poljoprivredno zemljište	1.650,00
Sveukupno	1.650,00

Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-269/2019-5, Županijski sud u Velikoj Gorici za Tomislava Radmana
- Ovl. Br. 4 Su-270/2019-7, Županijski sud u Velikoj Gorici za Quadriga Projekt d.o.o.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 17

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida:	20.07.2019. godine
Datum vrednovanja:	20.02.2020. godine
Datum kakvoće:	20.07.2020. godine
Zadatak:	Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti dijela nekretnine prema opisu u B.1.

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 7036, k.o. Pag, Zemljišnoknjižnog odjela Pag, Općinskog suda u Zadru – Neslužbena kopija, stanje na dan 20. veljača 2020. godine
- izvadak iz katastra –Neslužbena verzija, stanje na dan 20. veljača 2020. godine

Projektna dokumentacija: Nema

Građevinska dozvola: Nema

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Prihvatljiva lokacija – nalazi se na otoku Pagu. Pristup na javnoprometnu površinu je s jedne strane.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Zemljište je izduženog oblika, teren je u blagom padu.

U naravi se zemljište koristi kao pristupni put.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

POLJOP. ZEMLJIŠTE

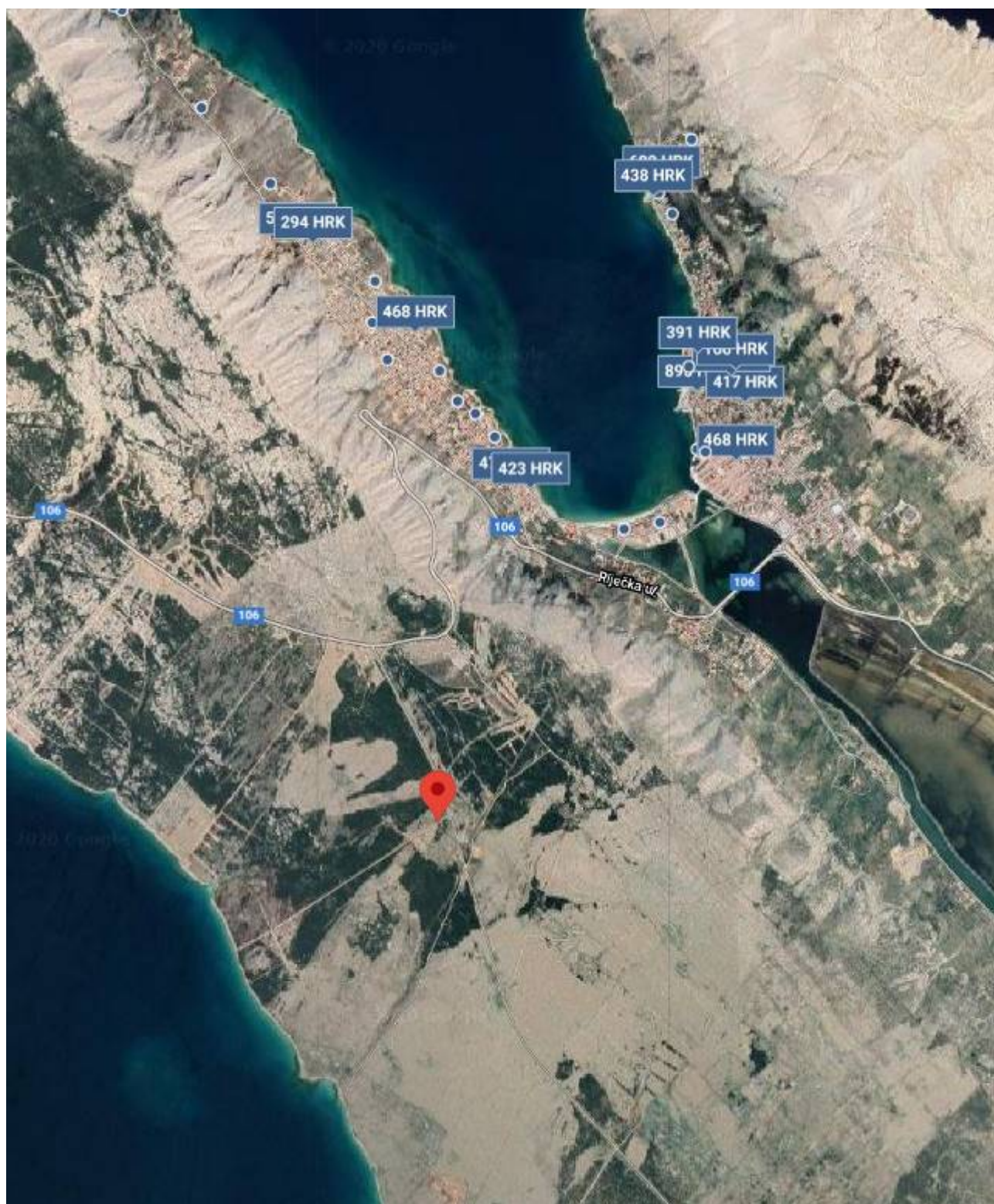
k.č. 8671/16, k.o. Pag

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 18





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

POLJOP. ZEMLJIŠTE

k.č. 8671/16, k.o. Pag

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 19

Izvadak iz PPU Zadarske Županije – izmjene i dopune (Sl.gl. Zad. županije 10/11) za predmetnu lokaciju.



Zemljište se prema planu namjene površina nalazi u namjeni: ostalo poljoprivredno tlo, šume, šumsko zemljište.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 20

B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj 114/15, 122/15),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr,
- PPUG Grada Varaždina
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 21

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br.7036, k.o. Pag, Zemljišnoknjižnog odjela Pag, Općinskog suda u Zadru – Neslužbena kopija, stanje na dan 20. veljača 2020. godine
- izvadak iz katastra –Neslužbena verzija, stanje na dan 20. veljača 2020. godine

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan s jedne strane.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi.

Stanje nekretnine:

Zemljište je izduženog oblika, teren u balgom padu..

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Otok Pag je površinom 5. najveći otok u Jadranskom moru, ali je duljinom obale od 302,47 km najrazvedeniji otok Jadrana (koeficijent razvedenosti 4,5). Otok je poznat po slaboj pokrivenosti vegetacijom nekih svojih dijelova, koje se često uspoređuje s Mjesečevom površinom. Kamenit pejzaž s tek pokojom vlati aromatičnog bilja koje pasu ovce stvara jedinstveni dojam. Zbog položaja otoka pod Velebitom s kojeg cijele godine (osobito zimi) pušu jake bure, otok Pag je gotovo čitav prekriven posolicom iz Velebitskog kanala.

Na otok se, s južne strane, može stići mostom, Paški most dug 340 m, iz pravca Zadra, tj. Posedarja ili trajektom u Žigljen na sjeveru otoka iz luke Prizna.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Zemljište se nalazi uz lokalnu prometnicu koja spaja grad Pag i naselje Košljun.



D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

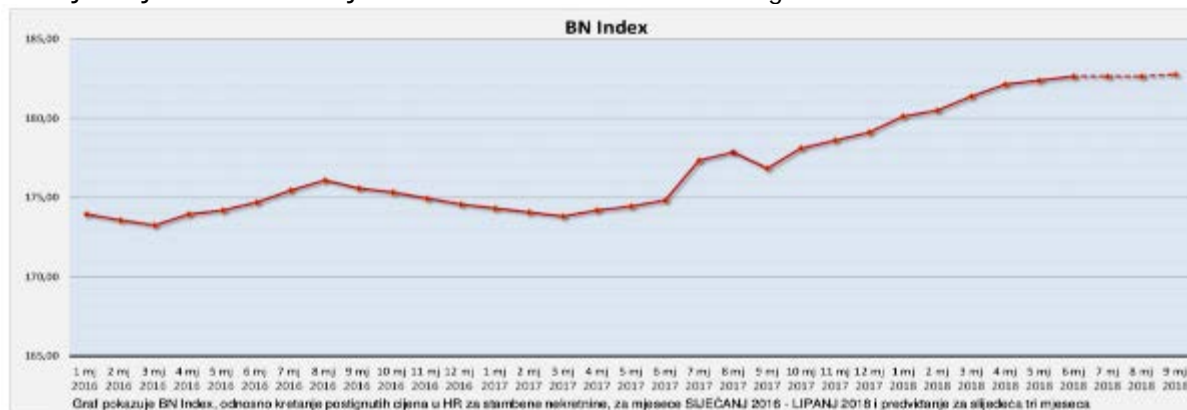
D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje u RH

Izvod iz publikacija HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 5 i Bilten, br. 249*: Prema prvoj procjeni Državnog zavoda za statistiku realni je BDP u posljednjem tromjesečju 2018. godine stagnirao na tromjesečnoj razini. Tako se krajem 2018. godine godišnja stopa rasta realnog BDP-a smanjila na 2,3%, dok je za cijelu 2018. godinu iznosila 2,6%. Sukladno prognozi HNB-a, stopa rasta BDP-a trebala bi se u 2019. godini zadržati na sličnoj razini kao i prethodne godine. Stagnacija gospodarske aktivnosti posljedica je nepovoljnih izvoznih rezultata, dok je domaća potražnja ojačala. Godišnja stopa ukupne inflacije potrošačkih cijena smanjila se s 1,3% u studenome na 0,8% u prosincu, dok je stopa ukupne inflacije u godišnjem prosjeku viša za 1,5% u odnosu na 2017. godinu. Povoljna kretanja na tržištu rada nastavila su se i u četvrtom tromjesečju 2018. godine, i to nešto jačim intenzitetom nego tijekom prethodna tri mjeseca. Stoga je ukupan broj zaposlenih bio za 0,7% veći u odnosu na prethodno tromjesečje. Tijekom 2019. godine očekuje se nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada. Likvidnost domaćeg bankovnog sustava zbog ekspanzivne je monetarne politike HNB-a dosegla dosad najviše razine. Višak kunske likvidnosti na kraju 2018. godine iznosio je 33,2 mlrd. kuna.

Tržište nekretnina na području RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnina nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnina zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina (www.burza-nekretnina.com) promatramo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnina u 2018. godini:



Cijene najмова stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najмова u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Zadru porasle preko 25%. Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta. Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima. Od većih projekata (i gradova) izdvajamo prošlogodišnje otvorenje Designer Outleta pored IKEA-e na istočnom ulazu u Zagreb te trgovački centar Max Stoja u Puli. Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita. Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala. Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

POLJOP. ZEMLJIŠTE

k.č. 8671/16, k.o. Pag

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 23

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za zemljište, sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.;

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti zemljišta.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.



D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

RB	ID ZKC	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE		UKUPNA CIJENA €/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	1224460	Pag	poljop. zemljište	1.689,00		0,16	19.11.18.
2	1224266	Pag	poljop. zemljište	1.420,00		3,33	11.4.17.
3	1224466	Pag	poljop. zemljište	3.013,00		1,35	3.12.18.
4	858322	Pag	poljop. zemljište	861,00		1,17	12.3.18.
5	1211333	Pag	poljop. zemljište	725,00		2,99	8.11.19.
6	1076099	Pag	poljop. zemljište	1.358,00		4,90	6.3.19.

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana građevinska zemljišta¹

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje²: 118,05

¹ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

² Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

POLJOP. ZEMLJIŠTE

k.č. 8671/16, k.o. Pag

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 25

Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN (PU)	OPIS NEKRENTINE (namjena)	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
2	1224266	Pag	1.689,00	3,33	106,58	118,05	1,11	3,69
5	1211333	Pag	725,00	2,99	118,05	118,05	1,00	2,99
6	1076099	Pag	1.358,00	4,90	118,67	118,05	0,99	4,87

Statistička obrada i izračun:

<i>poljop. zemljište</i>	<i>Procjenjivana nekretnina</i>		<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>
	<i>Pag, bb</i>		<i>1224266</i>	<i>1211333</i>	<i>1076099</i>
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m²)	1.650,0		1.689	725	1.358
Cijena po m²	--		3,69	2,99	4,87
Indikator vrijednosti €/m²	3,85		3,69	2,99	4,87

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

<i>Odstupanje od prosjeka:</i>				-0,16	-0,86	1,02
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>				-4%	-22%	27%
<i>Kvadrat odstupanja:</i>				0,03	0,74	1,05
<i>Standardno odstupanje:</i>	0,78	20%		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<i>Dvostruko standardno odstupanje:</i>	1,56	2-sigma		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 26

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.

Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine tj. građevinskog zemljišta:

metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - poljop. zemljište		6.000,00 €
procjenjena vrijednost:		6.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	6.000,00 € tj. ili 44.580,00 kn tj.	3,64 €/m ² 27,02 kn/m ²

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 27

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine na adresi Pag, bb, Pag, k.o. Pag na k.č.br. 8671/16 utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 20. veljača 2020. godine s ukupnom vrijednošću od

44.580,00 kn

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za zemljište na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno zemljišta kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOP. ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 8671/16, k.o. Pag

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 28

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predočeni,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju

POLJOP. ZEMLJIŠTE

k.č. 8671/16, k.o. Pag

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-300/20

Datum: veljača 2020.

List: 29

H. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Pag, 23250
	Naziv ulica i k.br.	Pag, bb
	Gradska četvrt	Pag
	zemljopisne koordinate	44°25'43.3"N 15°02'12.1"E
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	7036
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	8389/1106
	katastarska općina:	Pag
Katastar	posjedovni list, br:	4742
	k. čestica, br.:	8671/16
	katastarska općina:	Pag
Katnost:	-	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	1.650,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	///	
tržišna vrijednost nekretnine:		44.580,00 kn 6.000,00 €
Legalitet:	-	
Odobrenje za građenje:	-	
Uporabna dozvola:	-	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	-	
Godina adaptacije:	-	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.